

Zirndorf - Weiherhof

VON POLL | Großzügig wohnen mit A+ Komfort und Abendsonne

Objektnummer: 26369031

360°-Rundgang



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145,98 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Auf einen Blick

Objektnummer	26369031
Wohnfläche	ca. 145,98 m²
Etage	3
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2018
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	750.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	19.04.2029
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	20.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Die Immobilie



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a laptop, a smartphone, and a tablet displaying the company's website. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The background is a dark blue gradient.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Sandra Maringer
Geschäftsstellenleiterin

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0911 - 97 90 188 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/fuerth

Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Ein erster Eindruck

Hier geht es zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/taRi>

Diese moderne 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Zirndorf-Weiherhof verbindet großzügiges Wohnen mit zeitgemäßer Energieeffizienz und hohem Alltagskomfort. Auf ca. 145,98 m² Wohnfläche bietet sie einen hellen Wohn- und Essbereich mit offener Küche, drei weitere Zimmer, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie zwei großzügige Terrassen mit Ost- und Westausrichtung.

Das Gebäude wurde 2018 errichtet und umfasst nur sechs Wohneinheiten. Durch die Hanglage erreichen Sie die Wohnung bequem und barrierearm mit dem Aufzug. Die Energieeffizienzklasse A+, eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, 3-fach verglaste Fenster, elektrische und Smarthome-fähige Rollläden sowie eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgen für einen modernen Wohnstandard.

Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und wird durch einen praktischen Speiseraum sowie integrierte Stauflächen ergänzt. Zwei Stellplätze, davon ein Carportstellplatz mit Steckdose, ein Kellerraum mit Strom und Licht, Fahrrad-/Kinderwagenraum sowie Waschraum runden das Angebot ab.

Der Bezug ist voraussichtlich im Frühjahr 2027 möglich und bietet damit Planungssicherheit für Käufer, die ihren nächsten Wohnschritt frühzeitig vorbereiten möchten.

Diese Wohnung verbindet Helligkeit, Ruhe, Energieeffizienz und barrierearmen Komfort mit vielen durchdachten Details. Ein Zuhause, das nicht nur praktisch überzeugt, sondern sich vom ersten Moment an richtig anfühlt.

Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Ausstattung und Details

ca. 145,98 m² Wohnfläche

4 Zimmer / 3 Schlafzimmer

Baujahr 2018

Energieeffizienzklasse A+

Luft-Wasser-Wärmepumpe

Fußbodenheizung

Aufzug / barrierearmer Zugang

zwei große Terrassen mit Ost- und Westausrichtung

kleine Wohnanlage mit nur sechs Parteien

zwei Stellplätze, davon Carport mit Steckdose

Einbauküche inklusive

Bezug voraussichtlich Frühjahr 2027

Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Alles zum Standort

Zirndorf-Weiherhof zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen im Stadtgebiet von Zirndorf und überzeugt durch die gelungene Verbindung aus ruhigem, naturnahem Wohnen und der unmittelbaren Nähe zur Metropolregion Nürnberg. Die gewachsene Umgebung mit gepflegter Wohnbebauung und angenehmer Nachbarschaft vermittelt eine hohe Wohn- und Lebensqualität in einem harmonischen Umfeld.

Die Infrastruktur des Standorts ist hervorragend ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Apotheken sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Nähe und sorgen für ein hohes Maß an Alltagstauglichkeit. Ergänzt wird dies durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie schnelle Verbindungen nach Nürnberg, Fürth und in die umliegenden Regionen.

Darüber hinaus bietet die Lage vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen schaffen einen hohen Erholungswert und unterstreichen den naturnahen Charakter des Wohnumfelds. Gleichzeitig laden Cafés, Restaurants und weitere Angebote in der Umgebung zum Verweilen und Genießen ein.

Die Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre, guter Infrastruktur und ausgezeichneter Verkehrsanbindung macht Zirndorf-Weiherhof zu einem besonders attraktiven Wohnstandort mit langfristiger Wohnqualität und hoher Wertbeständigkeit.

Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26369031 - 90513 Zirndorf - Weiherhof

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com